



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 110763

Texte de la question

M. Yves Deniaud attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences négatives pour l'investissement immobilier en France qui découlent de l'interprétation qui a été faite par la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans une décision en date du 6 février 2008 de l'article L. 145-38 du code de commerce. Chaque partie à un bail commercial peut demander une révision du loyer, trois ans après la date d'entrée dans les locaux par le preneur ou après le point de départ du bail renouvelé, puis par la suite, tous les trois ans à compter de la date d'application du nouveau loyer (fixé par accord des parties ou judiciairement). L'article L. 145-38 du code de commerce instaure: un principe selon lequel, à l'occasion d'une révision triennale, la variation à la hausse ou à la baisse du loyer est encadrée par celle de l'indice du coût de la construction ; et une exception permettant la fixation du loyer révisé à la valeur locative sans aucune contrainte lorsque la preuve est rapportée d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative. Dans un arrêt du 6 février 2008 (consorts X c/ SARL société Bataclan café), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a précisé que le loyer révisé doit être fixé à la valeur locative dès lors qu'elle se situe en dessous du plafond légal, sans pouvoir toutefois descendre en dessous du "loyer en cours [...] la Cour d'appel a exactement retenu que le loyer révisé devait être fixé à la valeur locative dès lors que celle-ci se situait entre le loyer en cours et le plafond résultant de la variation de l'indice du coût de la construction". Interpréter l'expression "loyer en cours" utilisée par l'arrêt « Bataclan » comme le dernier loyer fixé conventionnellement ou judiciairement alors que le bail stipule une clause d'échelle mobile permettrait à un preneur de demander à ce que le loyer soit recalé à la valeur locative en cours de bail, alors même: que l'application de la clause d'échelle mobile stipulée par le bail n'a pas entraîné une variation de plus de 25 % du loyer permettant une révision sur le fondement de l'article L. 145-39 du code de commerce et sans avoir à alléguer ni à démontrer une quelconque modification matérielle des facteurs locaux de commercialité. Si cette interprétation devait être retenue par les tribunaux, elle conduirait aux mêmes errements auxquels le législateur a souhaité mettre fin en modifiant légèrement la rédaction de l'article L. 145-38 (loi MURCEF n° 2001-1168 du 11 décembre 2001). Il lui demande si l'article L. 145-38 du code de commerce doit s'appliquer à des baux commerciaux pour lesquels les parties ont prévu l'usage d'une clause d'échelle mobile. Dans l'affirmative, il demande si la révision ne devrait pas être possible qu'en cas de modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Données clés

Auteur : [M. Yves Deniaud](#)

Circonscription : Orne (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 110763

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, finances et industrie

Ministère attributaire : Économie, finances et commerce extérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 juin 2011, page 6198

Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)